

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. VERORDNUNGSTEXT | 5 |
| 1.1. Geltungsbereich | 5 |
| 1.2. Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009 | 5 |
| 1.2.1. Straßenfluchtlinien | 5 |
| 1.2.2. Baufluchtlinien und Baulinien | 5 |
| 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen | 5 |
| 1.2.4. Bauhöhen | 5 |
| 1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe | 5 |
| 1.3. Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009 | 5 |
| 1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen | 5 |
| 1.3.2. Bauweise | 5 |
| 1.3.3. Flächen für Abstellplätze | 6 |
| 1.3.4. Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen | 6 |
| 1.3.5. BF 1 – Maßnahmen zum Immissionsschutz | 6 |
| 1.3.6. BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz | 6 |
| 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT | 7 |
| 2.1. Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 | 7 |
| 2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes | 7 |
| 2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept | 7 |
| 2.1.3. Flächenwidmung | 8 |
| 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit | 9 |
| 2.1.5. Verkehrserschließung | 9 |
| 2.1.6. Technische Infrastruktur | 9 |
| 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz | 9 |
| 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen | 9 |
| 2.1.9. Problemanalyse | 9 |
| 2.1.10. Planungsziele | 9 |
| 2.2. Verfahrensablauf | 10 |

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet erstreckt sich über Teilflächen der GP-Nr. 406/3, 409, 412, 413, 414, 415, 416/1, 419/1, 600/1, 601/4 und 601/5 alle KG Altenmarkt, und umfasst eine Fläche von rund 17.100 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2. Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 1,5 m, 2,5 m bzw. 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der neu zu errichtenden Erschließungsstraße (siehe Kap. 1.3.1). Südlich der Umkehrschleife am westlichen Rand des Planungsgebiets verläuft die Baufluchtlinie auf einem kurzen Teilstück in noch größerem Abstand (siehe Plandarstellung).

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird gem. § 56 Abs 2 ROG 2009 für das Planungsgebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit dem obersten Gesimse bzw. der obersten Dachtraufe (Traufhöhe TH) und dem höchsten Punkt des Baues (Firsthöhe FH) für die einzelnen Teilgebiete (TGB) wie folgt festgelegt:

- TGB 1 und 2: 895,50 TH, 898,50 FH (in m über Adria)
- TGB 3 und 4: 900,50 TH, 900,50 FH (in m über Adria)
- TGB 5 und 6: 884,50 TH, 884,50 FH (in m über Adria)
- TGB 7: 897,00 TH, 899,00 FH (in m über Adria)

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3. FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet ist über eine vom bestehenden Hirschbergweg in Richtung Westen abzweigende, neu zu errichtende, mind. 5,0 m breite, Erschließungsstraße zu erschließen.

1.3.2. Bauweise

Es wird eine offene (freistehende oder gekuppelte) Bauweise gem. § 58 lit.b ROG 2009 festgelegt.

1.3.3. Flächen für Abstellplätze

Die überwiegende Anzahl der zu schaffenden Stellplätze sind in einer Tiefgarage zu errichten.

1.3.4. Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen wird eine Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünbeständen gem. § 53 Abs.2 Z.14 und 61 Abs. 1 ROG 2009 festgelegt.

1.3.5. BF 1 – Maßnahmen zum Immissionsschutz

Ein Teilbereich im Norden des Planungsgebietes (TGB 1 und 3) befindet sich im Bereich der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg). Es sind im Bauverfahren einfache Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort in den Gästezimmern festzulegen.

1.3.6. BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Im Zuge des Bauverfahrens sind unterfertigte Verbindlichkeitserklärungen hinsichtlich der Humusverwendung für das jeweilige Bauvorhaben vorzulegen.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die ggst. Fläche befindet sich im Westen des Gemeindegebietes im Ortsteil Hirschberg unweit der Therme Amadé auf einer Hangverebnung.

Die Größe des Planungsgebiets umfasst inkl. Verkehrsflächenanteil rund 17.070 m² (ca. 11.180 m² bebaubare Fläche).

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Eine erste REK-Teiländerung (Gschwendthofwiese) wurde am 15.05.2013, eine zweite und dritte (Markterwirtswiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte, die auch den ggst. Bereich umfasst (Hirschberg/Therme/Kellerdörfel/Zauchlehen), am 13.04.2016 beschlossen.

Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

1.2 BEVÖLKERUNG

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|-------|---|
| ... | ... |
| ... | <ul style="list-style-type: none"> – Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes |
| ... | ... |
| ... | ... |

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|--|--|
| ... | ... |
| <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung ortsbildprägender Grünstrukturen – Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche. | <ul style="list-style-type: none"> – Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Festschreibung von Pflanzbindungen, und -geboten sowie Grünflächenschaffung im Bebauungsplan |
| ... | ... |

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGEBIETE

FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST):
Altenmarkt Hauptort:

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|---|---|
| ... | ... |
| <ul style="list-style-type: none"> – Standortsicherung für einen Beherbergungsbetrieb der gehobenen Kategorie möglichst im Umfeld der Therme | <ul style="list-style-type: none"> – ...; in betroffenen Teilbereich Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen in nachfolgenden Verfahren; Erhaltung der bestehenden Grünverbindung im Süden zur Siedlungsrandgestaltung; ... |
| ... | ... |

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|-------|---|
| ... | – Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baudichtenplanung gelten in Zentrumsbereichen eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,7, im Zentrumsrandbereich eine durchschnittliche GRZ von 0,3 (bei verdichtetem Flachbau max. 0,4) und in den Außenbereichen eine max. GRZ von 0,25. |

2.1.3. Flächenwidmung

Parallel zur Aufstellung des ggst. Bebauungsplanes wird ein Flächenwidmungsplanabänderungsverfahren durchgeführt. Dabei soll ein Großteil der Flächen, die zum Planungsgebiet des ggst. Bebauungsplans gehören, von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Sonderfläche (Gesundheitshotel und betreubares Wohnen)" bzw. "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" umgewidmet werden. Bis zur Errichtung der Zufahrtsstraße erfolgt die Widmung als Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung), aufgrund der Lärmbelastung des Nordteils des Planungsgebietes durch die B163 erfolgt eine Kennzeichnung als lärmbelastete Fläche gem. Handlungsstufe 1 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg) mit Zusatz ".../L1" zur Widmung. Jene Flächen des Planungsgebietes, die nicht Teil des parallel durchgeführten Umwidmungsverfahrens sind, sind als "Grünland - Ländliches Gebiet" ausgewiesen.

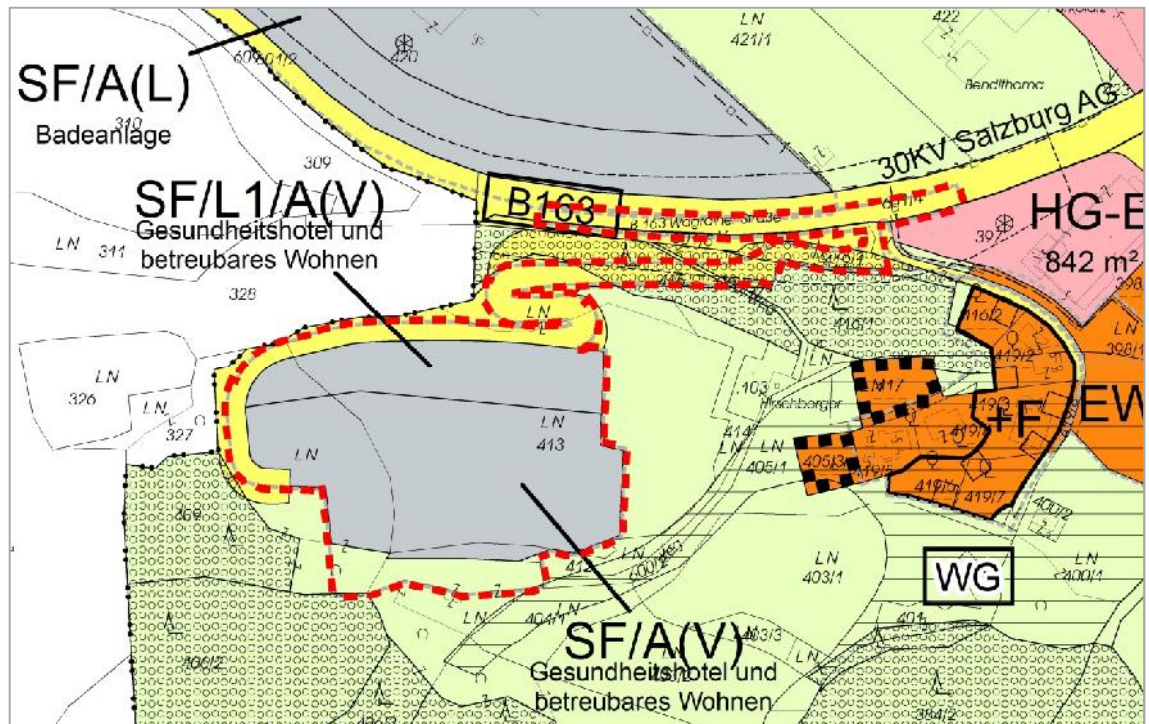


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Die Hanglage des Planungsgebietes.

Rechtliche Beschränkungen: Im Bereich der geplanten Zufahrt ist Wald im Sinne des Forstgesetzes kenntlichgemacht. Für den betroffenen Bereich liegt eine Rodungsbewilligung vor (Zl. 30403-406/3203/6-2018).

Das nördliche Drittel des Planungsgebiets kommt gemäß Immissionskataster 2025 im lärmbelasteten Bereich zu liegen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind festzulegen (siehe Kap. 1.3.5).

2.1.5. Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Therme Amade") befindet sich in ca. 300 m Entfernung beim gleichnamigen Bad. Damit liegt das Planungsgebiet im 500 m Haltestellen-Einzugsbereich für Bushaltestellen gem. LEP.

Individualverkehr: Zur Erschließung des Planungsgebietes ist eine vom Hirschbergweg in Richtung Westen abzweigende Zufahrtsstraße zu errichten (Projekt Spirk & Partner GZ 17-044, siehe Kap. 1.3.1).

2.1.6. Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: TWA der Marktgemeinde Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Ortskanal

Oberflächenwasserbeseitigung: eine Versickerung auf Eigengrund ist laut Baugrundgutachten (geo2 ZT Ges.m.b.H., GZ 5776) nicht möglich, daher ist eine verzögerte Ableitung vorzusehen.

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Das Planungsgebiet ist unbebaut.

In der Umgebung: Im Osten befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle Hirschberg, weiter östlich schließt die Wohnsiedlung am Hirschberg an.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9. Problemanalyse

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines Gesundheitshotels mit betreubarem Wohnen geplant. Neben der erforderlichen Erschließung sind die Bebauungsgrundlagen festzulegen, sodass das Projekt in den Landschaftsraum integriert werden kann. Wie im Zuge der vorangegangenen Teiländerung des REK seitens der Fachdienststellen des Landes festgestellt sind dabei die Erhaltung bestehender Gehölze am Südrand des Planungsgebietes, Maßnahmen zum Bodenschutz und Lärmschutz zu berücksichtigen.

2.1.10. Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über eine vom bestehenden Hirschbergweg in Richtung Westen abzweigende, neu zu errichtende, mind. 5,0 m breite Zufahrtsstraße (Projekt Spirk & Partner GZ 17-044). Die Straßenfluchtlinien werden entlang dieser festgelegt.

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 1,5 m, 2,5 m bzw. 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der neu zu errichtenden Zufahrtsstraße. Da das Bauland im Sinne des Bodensparens aber knapp bemessen ist, wird die Straßenfluchtlinie im Bereich der Wendeschleife im Westen des Planungsgebietes in einem verminderten Abstand von 1,5 m festgelegt.

Die max. Ausnutzbarkeit wird, entsprechend flächensparenden Baulandausweisung und deren Funktion (touristische Nutzung und betreutes Wohnen) mit einer GRZ von 0,60 (bezogen auf die Gesamtfläche der bebaubaren Teilgebiete) festgelegt, dafür aber umliegende Grünflächen (ca. 4000 m²) in das Planungsgebiet integriert, sodass unter gedanklicher Einbeziehung derselben in die Baufläche eine GRZ von 0,44 zustande kommen würde.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im Hinblick darauf, dass es sich einerseits um einen Sonderbau im Zusammenhang mit der bestehenden Therme handelt, der durchaus optisch in Erscheinung treten kann, welcher aber andererseits durch die umgebende Waldkulisse auch nur teilweise einsehbar ist, mit einem obersten Gesimse bzw. einer obersten Dachtraufe (Traufhöhe TH) und dem höchsten Punkt des Baues (Firsthöhe FH), bezogen auf Absoluthöhen, festgelegt und bewegen sich dabei zwischen einer Traufhöhe von 884,50 m (TGB 5 und 6) und 900,50 m (TGB 3 und 4) und einer Firsthöhe von 884,50 m (TGB 5 und 6) und 900,50 m (TGB 3 und 4).

Ein Teilbereich im Norden des Planungsgebietes befindet sich im Bereich der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg). Um eine dem Regelfall entsprechende Ruheklima sicherzustellen sind einfach Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort in den Gästezimmern im Bauverfahren festzulegen.

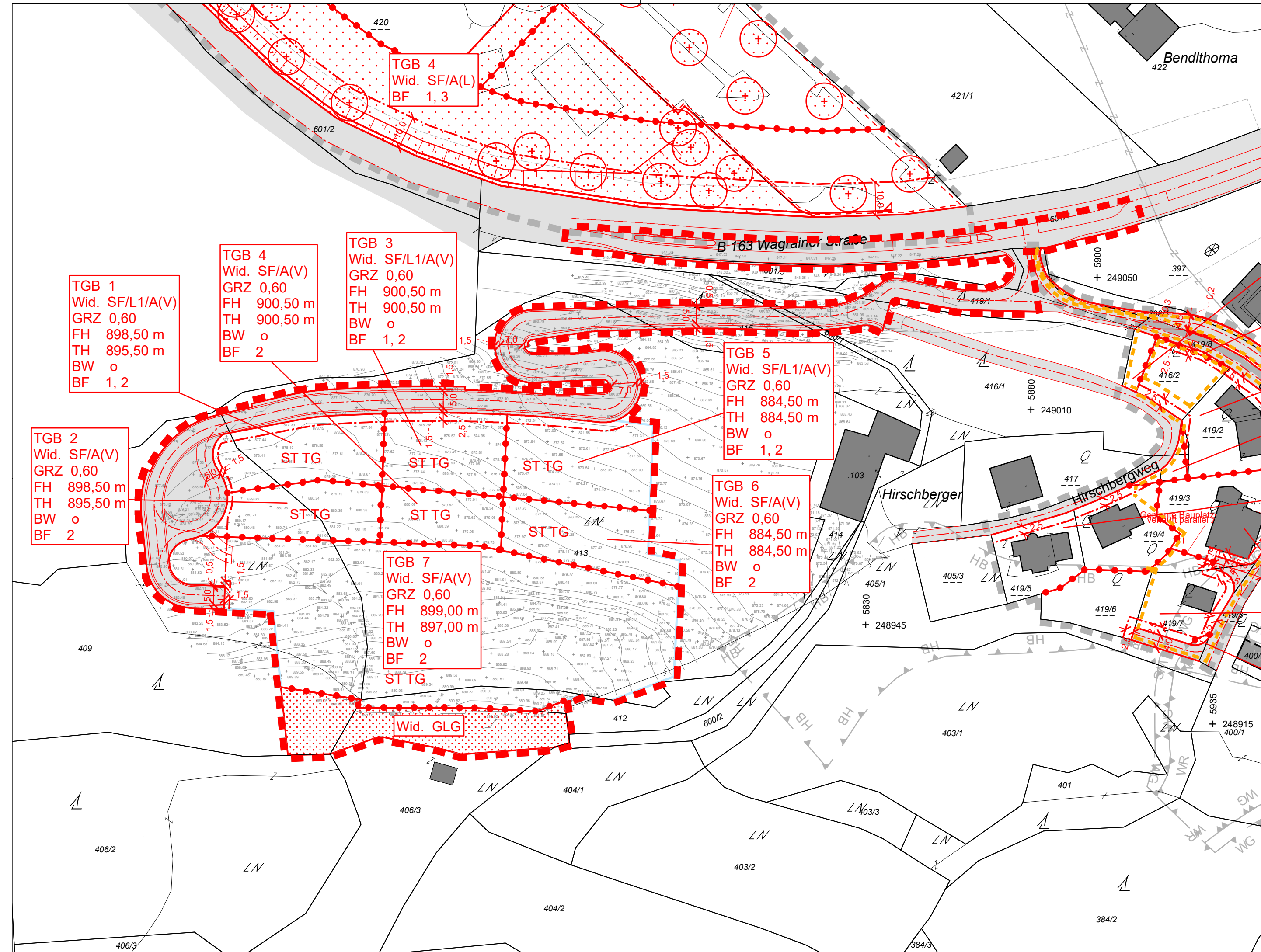
Da es sich beim überwiegenden Teil der Böden des Planungsgebietes um hochwertige Böden im Sinne der natürlichen Bodenfruchtbarkeit handelt, werden Maßnahmen zum Bodenschutz im Bauverfahren festgelegt. Nicht zuletzt im Hinblick auf die Stellungnahme der Forstwirtschaft zur vorangegangenen Teiländerung des REK wird für den südlichen anschließenden Gehölzsaum eine Pflanzbindung festgelegt.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das normale Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 68 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

| | |
|---|---------------------------|
| Schriftliche Verständigung der Grundeigentümer gem. § 68 Abs 2 Z 1 ROG 2009: | 07.11.2016 |
| Beschluss der Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 4 ROG 2009: | 15.11.2017 |
| Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009: | 11.12.2017 bis 08.01.2018 |
| Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009: | 21.02.2018 |
| Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009: | ... |

Beilagen: Rechtsplan [M 1:1.000]



LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!
Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

- Bestand**
- Grundstücksgrenzen Bestand
 - Grundstücksnummer Bestand
 - Messpunkte Geländehöhe mit Höhenlinien
 - Bebauung Bestand
 - 30 kV-Freileitung
 - Gefährdungsbereich
 - Hinweisbereich braun
 - Wald

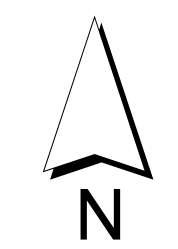
Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

- Straßenfluchtlinie
- Baufuchtlinie
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- Sonstige öffentliche Straße
- Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen
- ST TG Stellplätze Tiefgarage
- GRZ 0,60 Grundflächenzahl - GRZ
- FH 898,50 m Firsthöhe
- TH 895,50 m Oberste Traufhöhe
- BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Bemaßung in Meter
- Besondere Festlegung im Text:
BF 1: Kap. 1.3.5: Maßnahmen zum Immissionsschutz
BF 2: Kap. 1.3.6: Maßnahmen zum Bodenschutz

- Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan
- TGB**
Wid.
GRZ
FH
usw.
- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
SF/... Bauland - Sonderfläche
.../A (...) Aufschließungsgebiet (§ 37 Abs 1 ROG 2009) mit den Aufschließungsvoraussetzungen:
(V) Verkehrserschließung
Lärm-Kennlichmachung (§ 43 Abs 2 Z3 ROG 2009) gem. Handlungsstufe 1 "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg)
GLG Grünland - Ländliches Gebiet
VGD Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde
- Übrige Festlegungen: s. oben!



M 1:1.000
10 5 0 10 20 30Meter

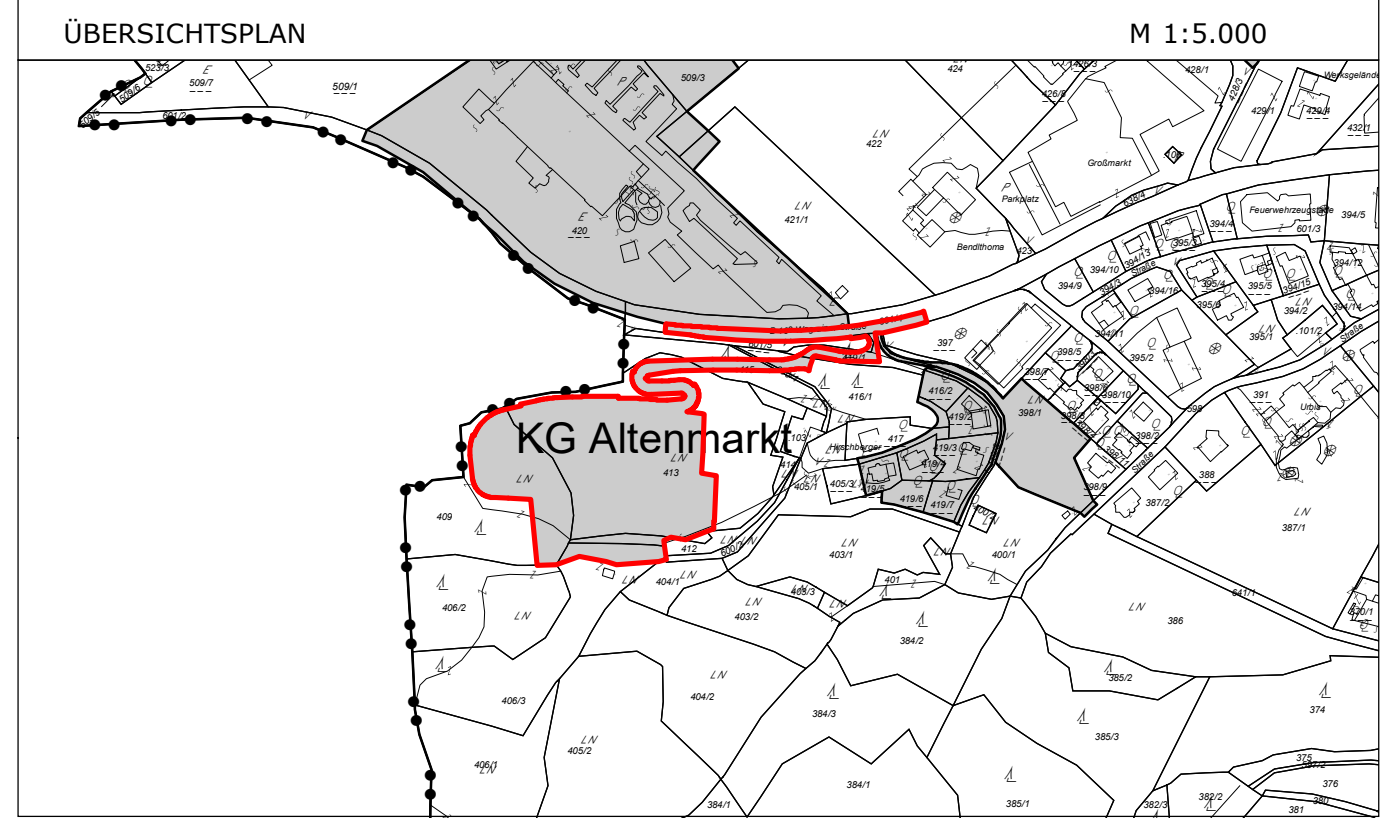
x=X-KOORD
y=Y-KOORD
Koordinaten im Landeskoordinatensystem

MARKTGEMEINDE ALTENMARKT

NR. BPL.
58

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE HOTEL HIRSCHBERG

RECHTSPLAN Beschluss



| | |
|---|--------------------------|
| Schriftliche Verständigung Grundeigentümer am: 07.11.2016 | Rundsiegel Bürgermeister |
| Öffentliche Auflage BPL-Entwurf von: 11.12.2017 bis: 08.01.2018 | |
| Beschluss der Gemeindevertretung vom: 21.02.2018 | |
| Kundmachung gemäß Gemeindeverordnung vom: | |

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand: 10/2016; Zufahrt Hirschbichl - Lageplan (SPIRK + Partner Ingenieur GmbH, Projektnr.: 17-044, Plannr.: 02); Marienhof - Konzeptplan V7 (Architektur.Plan.Bau Oberreiter, Plannr.: 00)

M 1:1000

Planverfasser:
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille

Salzburg, am 21.02.2018
GZ 401 BPL 58/17-034

allee42
landschaftsarchitekten - raumlösungen³

allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 · 5020 salzburg